

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. A.ZINGALES**

**PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SENISE IN CONTRADA CAPPUCINI
PROCEDURA ESECUTIVA N.RGE 42/2015
INTEGRAZIONE**

**PERITO INCARICATO:
DOTT. ARCH. GIUSEPPE MANZIONE
VIA GIARDINI_84035_POLLA (SA)**



INTEGRAZIONE RGE 42/2015 ISTANZA DEL 06/06/2017

Controlli preliminari: vedi allegato N.1

Quesito n.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Identificazione dei diritti reali

L'immobile oggetto dell'esecuzione individuato catastalmente al NCE al Fgl. 45 Part.566 sub.2 è intestato a:

Per diritti reali di piena proprietà in seguito ai seguenti atti :

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2004 - Registro Particolare 3082 Registro Generale 5017

Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Repertorio 63885 del 07/02/2004

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA (Vedi all. N. 2-4)

Immobili siti in SENISE(PZ) al NCT Fgl. 45 Map. 457 (ex map.417)

- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2004 - Registro Particolare 3083 Registro Generale 5018

Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Repertorio 63885 del 07/02/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Vedi all. N. 3)

Immobili siti in SENISE(PZ) al NCT Fgl. 45 Map. 457 (ex map.417)

- 3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/02/2006 - Registro Particolare 2437 Registro Generale 3708

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 577/4 del 11/04/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SENISE(PZ). Al NCT Fgl. 45 Map.417 (Vedi all. N. 4)

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

locale seminterrato destinato ad uso laboratorio artigianale sito nel comune di Senise (PZ) in C.da Cappuccini individuato al NCEU al Foglio 45 Part.566 Sub.2 Cat. C/3 Classe 7
Rendita euro 528,34 .

Per quanto attiene all'individuazione fisica del bene pignorato esso risulta in C.da Cappuccini nel Comune di Senise (PZ), si riporta foto satellitare coerente con le indicazioni della mappa catastale. Fgl.45 (vedi allegato 5-6).



Quesito 2: Ricostruzione dei passaggi di proprietà con formazione dei lotti

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario in seguito ai seguenti passaggi di proprietà:

Nota di trascrizione n. Particolare 3082 n. generale 5017 del 05/03/2004

Donazione a rogito Notaio Carlo Tortorella del 07/02/2004 rep. 63885 atto mediante il quale ---
----- nato a Senise il----- per diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà
ricevono da----- per diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà l'immobile sito in Senise al
NCT Fgl 45 Map.457 (ex map. 417)

(Vedi all. 2-4 -7)

Nota di trascrizione n. Particolare 3083 n. generale 5018 del 05/03/2004

Compravendita a rogito Notaio Carlo Tortorella del 07/02/2004 rep. 63885 atto mediante il quale
----- nato a Senise il ----- per diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà acquista da
----- nato a Senise il ----- per diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà
dell'immobile sito a Senise NCT Fgl 45 Map. 457 (ex map. 417)

(Vedi all. 3 -7)

Nota di trascrizione n. Particolare 2437 n. generale 3708 del 05/03/2004

Certificato di Denunziata Successione atto ufficio di registro di Senise del 11/04/2002 den. 577
vol.4 di ----- nato Senise il ----- per diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in favore
di ----- nato a Senise il ----- per diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà -----
nato a Senise il ----- per diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà dell'immobile sito a Senise al
NCT Fgl. 45 Map. 417 (ex map.365-ex map. 363 – map.351 ex map.44)

(Vedi all. 4 -8-9)

Formazione dei lotti

L'immobile oggetto del pignoramento per le sue caratteristiche architettoniche e funzionali è da considerarsi LOTTO UNICO.



Quesito 3: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto del pignoramento è da considerarsi LOTTO UNICO ed è costituito dal seguente immobile più attrezzature interne per la lavorazione di prodotti agricoli :

locale seminterrato sito nel Comune di Senise in C.Da Cappucini con annessa area di pertinenza esterna, l'accesso al locale avviene attraverso una rampa della lunghezza di circa 20mt chiusa da un cancello in ferro e delimitata lateralmente da muri di contenimento, che dalla strada comunale scendendo per un dislivello di circa 3,30 mt conduce agli ingressi del laboratorio. L'immobile presenta un'unica facciata libera dove sono collocati ampie aperture in alluminio in buono stato di conservazione dotate di saracinesche in acciaio, mentre i tre lati restanti risultano interrati. La struttura ha una forma rettangolare con copertura piana utilizzata per l'essiccazione dei prodotti agricoli, accessibile dall'esterno con una scala.

L'edificio è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponatura in mattoni forati e solaio di copertura in latero cemento a cui si accede attraverso una scala esterna.

La superficie lorda coperta è di circa 358,40 mq, a cui si devono aggiungere circa 149,10 mq di superficie accessoria esterna. Considerando i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione per il calcolo della superficie commerciale otteniamo come taglio di superficie il seguente valore:

SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) OGGETTO DI STIMA			
COMPONENTE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE	SUPERFICIE STANDARDIZZATA
Laboratorio	358,78	1,00	358,78
Pertinenze	149,10	0,30 fino a 25mq 0,10 quota eccedente	37,41
		TOTALE	396,14 mq

L'unità edilizia presenta uno stato di conservazione ottimo:

i tramezzi, le pavimentazione, i rivestimenti, l'intonacatura, la tinteggiatura e le finiture in genere non presentano danni di alcun tipo e sono di buona qualità; gli infissi in alluminio si presentano in discrete condizioni e funzionanti tali da fornire una discreta luminosità, l'altezza dei locali è di 3mt. Per quel che riguarda l'aspetto impiantistico, elettrico, idro-sanitario, questi sono funzionanti, ma le utenze risultano staccate.

Il locale di forma rettangolare è stato suddiviso in più ambienti con pannellature rimovibili, per esigenze produttive vedi planimetria allegata. Il laboratorio presenta un ambiente principale di ingresso sul quale si affacciano due celle frigorifere e sul lato destro dell'ambiente principale sono



presenti alcuni locali e precisamente un ufficio arredato con scrivania, scaffalature e sedie, e numero tre locali destinati allo stoccaggio dei prodotti finiti.

Nell'area retrostante l'ambiente principale troviamo un ambiente separato da quest'ultimo da una pannellatura rimovibile vetrata in cui sono alloggiata la maggior parte delle attrezzature del laboratorio, da qui si accede ad un ambiente con pareti rivestite in piastrelle e dal quale si accede attraverso una scala ai servizi igienici che presentano un buono stato di conservazione.

All'interno del laboratorio sono presenti una serie di attrezzature specifiche per la lavorazione, il confezionamento e la conservazione di prodotti alimentari:

Attrezzature principali

N° 2 celle frigorifere di circa 9,0 mq ciascuna Marca Costan

N° 5 di banchi da laboratorio in acciaio Marca Scatena.srl

N°4 banchi da lavoro armadiati Marca Scatena.srl

N°1 cappa di aspirazione in acciaio Marca Scatena.srl

N°1 forno elettrico Marca Scatena.srl

N°1 cucina a gas in acciaio Marca Scatena.srl

N°1 bilancia a pavimento Marca Scatena.srl

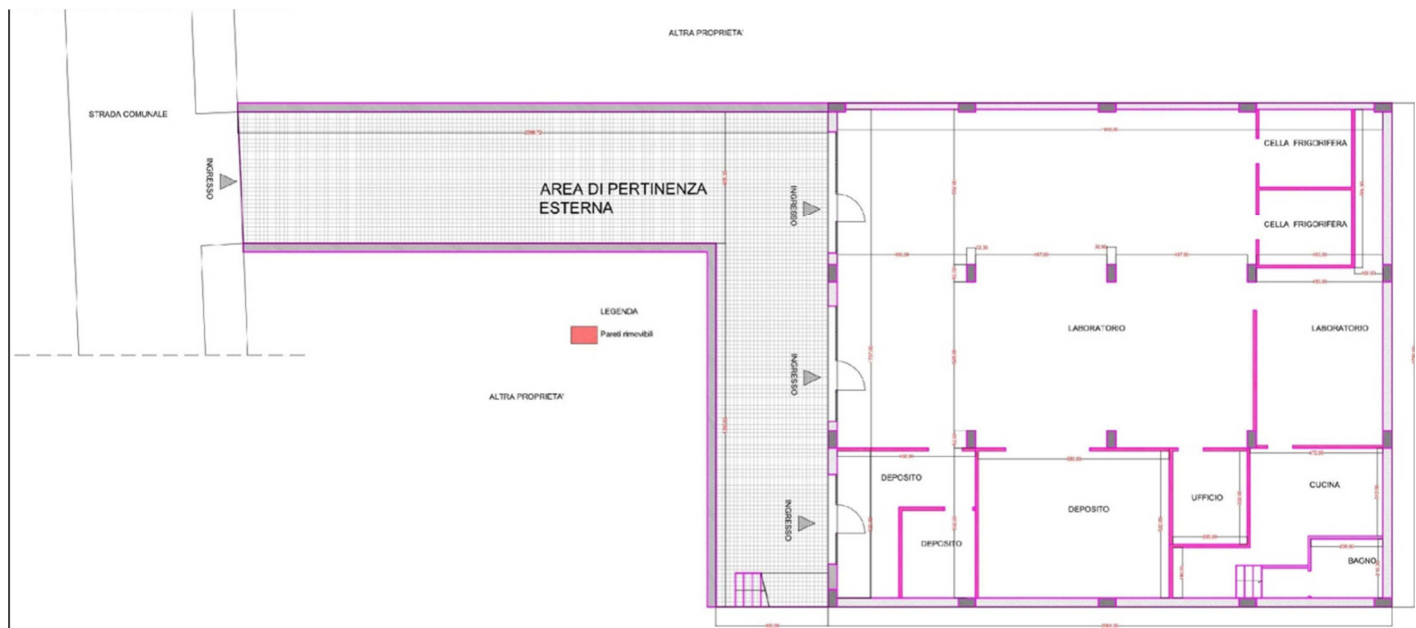
N° 1 molino Marca Peruzzo

N° 1 frigorifero in acciaio

N°1 Condizionatore

Varie Scaffalature in acciaio di cui non è stato possibile rilevarne la quantità in quanto alcune non erano assemblate





Pianta laboratorio

Quesito 5: predisposizione schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di laboratorio artigianale ubicato in Senise (PZ) alla via C.da cappuccini n. snc, piano seminterrato; è composto da locale di circa 358mq suddiviso con pannellature rimovibili in più ambienti e area di pertinenza esterna, confina con proprietà privata a sud, con proprietà privata a nord, con proprietà privata ad ovest, con strada comunale e proprietà privata ad est; è riportato nel NCEU del Comune di Senise al foglio 45, p.lla 566 (NCT ex p.lla 457) , sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, vi è concessione edilizia n. 37del 2004 , cui è conforme lo stato dei luoghi , ricade in zona piano di lottizzazione Cappuccini previsto dal Pdf ;

PREZZO BASE euro 133.120,00

Quesito 6: verifica della regolarità del bene e dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico

L'immobile da un controllo effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Senise risulta regolarmente costruito in base a permesso di costruire N.37/2004 Prot. Gen. N.5251 del 24.05.2004 rilasciato a ----- nato a Senise ----- ed ivi ----- , e per la sua destinazione d'uso risulta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti come è riportato nel permesso a costruire ed inoltre ricade sotto il profilo urbanistico in Zona C nel piano di lottizzazione Cappuccini.

(vedi all.10)

Quesito 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Da un controllo presso l'Ufficio tecnico del Comune di Senise quindi dallo studio delle mappe catastali e delle relative particelle confinanti, del permesso a costruire l'immobile non ricade in aree demaniali (vedi all.5)

Quesito 11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile non presenta particolari problematiche per la sua gestione in quanto essendo un edificio di recente costruzione non necessita di particolari interventi per la sua gestione e manutenzione. Possiamo quindi dire che le spese possono essere suddivise in spese variabili e quindi attinenti alle varie utenze ,elettricità telefono, acqua, gas e spese fisse quelle legate alle imposte. Non risultano procedimenti in corso.



**PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SENISE IN CONTRADA CAPPUCCINI
PROCEDURA ESECUTIVA N.RGE 42/2015**

**PERITO INCARICATO:
DOTT. ARCH. GIUSEPPE MANZIONE
VIA GIARDINI_84035_POLLA (SA)**





Premessa	2
Incontro	3
Proprietà	5
Concessioni Edilizie	5
Situazione catastale	5
Situazione ipocatastale	6
Inquadramento Territoriale	7
Individuazione del contesto in cui si trova l'immobile	7
Caratteristiche Interne	8
Descrizione dell' unità immobiliare.....	8
Rilievo architettonico e fotografico	11
.....	11
Parametri di Valutazione	17
Condizioni dell'immobile sotto l'aspetto urbanistico-legale	20
Pesi gravanti sull'immobile	20
Vincoli di tipo urbanistico gravanti sull'immobile	21
Condizione locativa in corso	21
Eventuale presenza di opere abusive	21
Stima dell'immobile	22
A) Stima in base al valore Nominale	22
Stima Finale Riepilogativa	25
Rassegna Incarico	26
Allegati alla perizia	26





Premessa

Il sottoscritto Arch Giuseppe Manzione, con studio in Polla, in Via Giardini n° 2 , iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia Di Salerno al n°2248, nell' udienza del 22 Settembre 2016 , veniva nominato C.T. U., dal Tribunale di Lagonegro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nello specifico dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. Zingales.

Il sottoscritto, prestando il giuramento di rito, accettava l' incarico affidatogli, impegnandosi a portarlo a compimento almeno trenta giorni prima della data dell'udienza fissata dal Giudice per l'esecuzione al 06 Giugno 2017.

Il compito assegnato dal Giudice per l' Esecuzione al C.T. U., consiste nel redigere una perizia estimativa attestante il valore di un immobile sito nel Comune di Senise (PZ) , precisamente in Contrada Cappuccini, di proprietà del Sig -----

Il C. T. U. dovrà attestare il valore di mercato del bene, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale l'immobile nel particolare, o, comunque, in generale una determinata proprietà, sarebbe venduta alla data di valutazione dopo un' adeguata promozione e senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta.

Tale perizia si rende necessaria in virtù del procedimento di esecuzione immobiliare R. G. E. n° 45/2015, promosso dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. nei confronti del Sig. -----.





Operazioni Peritali

Il sottoscritto accettato l'incarico, nell'udienza del, preso atto del procedimento di esecuzione immobiliare, decideva di convocare le parti per il giorno 04/ 03/2017 .

Incontro

Le parti, come da convocazione nel verbale di inizio attività peritali, si incontravano in data 04/ 03/2017 alle ore 10: 30 AM presso l'immobile oggetto del pignoramento, sita in Contrada Cappuccini nel Comune di Senise (PZ)

In tale sede comparivano, oltre al sottoscritto:

il debitore esecutato Sig. -----

Il C.T. U. prendeva visione dell'immobile, poneva delle domande al debitore esecutato Sig. -----, scattava alcune fotografie e verificava dal punto di vista dimensionale l'immobile. L'immobile risultava libero.





Recuperata la documentazione necessaria, il C.T.U. procedeva alla redazione della perizia commissionatagli che, al fine di rendere più chiara e completa possibile sarà divisa nei seguenti sotto capitoli:

- **PROPRIETA' ;**
- **CONCESSIONI EDILIZIE**
- **SITUAZIONE CATASTALE**
- **SITUAZIONE IPOCATASTALE**
- **CARATTERISTICHE ESTERNE**
 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 - INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO DOVE E' UBICATO L'IMMOBILE
- **CARATTERISTICHE INTERNE**
 - DESCRIZIONE UNITA' ABITATIVA
 - PARAMETRI DI VALUTAZIONE
- **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE SOTTO L'ASPETTO URBANISTICO-LEGALE**
 - PESI GRAVANTI SULL'IMMOBILI
 - VINCOLI DI TIPO URBANISTICO GRAVANTI SULL'IMMOBILE
 - CONDIZIONE LOCATIVA IN CORSO
 - EVENTUALE PRESENZA DI OPERE ABUSIVE
- **STIMA DELL'IMMOBILE**
 - STIMA AL VALORE NOMINALE BANCA DATI O.M.I.
- **STIMA FINALE RIEPILOGATIVA**
- **RASSEGNA DELL'INCARICO**
- **ALLEGATI ALLA PERIZIA**





Proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è interamente di proprietà del Sig. -----

Concessioni Edilizie

La Struttura risulta regolarmente costruita e autorizzata.

Situazione catastale

Sono state effettuate e aggiornate le visure catastali storiche e attuali dell'immobile in data 19/10/2016 attraverso gli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare è stata verificata la situazione catastale storica a partire dal 2009 vedi allegato.

La visura attuale per immobile aggiornata in data 23/03/2017 riporta i seguenti dati catastali vedi allegato

INTESTATO -----

C.F. -----Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni DATI

IDENTIFICATIVI: Foglio 45 Particella 566 Sub 2

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria C/3 Classe 7 Consistenza 330mq





Situazione ipocatastale

Secondo quanto risulta:

- dall'aggiornamento dell'ispezione stessa, eseguita dal sottoscritto C.T. U. in data 28 -10 -2016, fino alla data del 28 -10-2016 compresa sull'intero immobile, sito nel Comune di Senise, in Contrada Cappuccini individuato catastalmente al Foglio 45 particella 566 sub 2, cat C/3 laboratorio per arti e mestieri, avente una consistenza catastale di 330 mq, risultano esserci le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

ISCRIZIONE del 25/05/2010 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 9369
Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 49406/14166 del 24/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 28/05/2015 - Registro Particolare 7580 Registro Generale 8644
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 704/2015 del 07/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

vedi allegato





- **CARATTERISTICHE ESTERNE**

Inquadramento Territoriale

Senise è un comune di 7385 abitanti della provincia di Potenza, in Basilicata, nono per numero di abitanti nella provincia e diciassettesimo della Basilicata.

Centro collinare, di antiche origini, che accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato l'industria e incrementato i servizi. Il territorio, comprendente anche il lago di monte Cotugno (con la diga più grande d'Europa), disegna un profilo geometrico ondulato, con variazioni altimetriche accentuate, e offre un panorama basso-collinare molto suggestivo, con pascoli, vigneti, alture coperte di boschi e una sorgente di acqua salata, la cosiddetta "salsa". L'abitato, che con il castello medievale ricorda la funzione difensiva dell'insediamento, ha un andamento plano- altimetrico tipico collinare ed è interessato da una forte espansione edilizia.

Individuazione del contesto in cui si trova l'immobile

L'immobile è collocato in un'area con bassa densità edilizia in Contrada Cappuccini caratterizzata prevalentemente da aree agricole. L'area è ben collegata con le principali arterie di comunicazione ed è distante pochi chilometri dal centro abitato.





Inquadramento territoriale

Caratteristiche Interne

Le caratteristiche interne si riferiscono a tutte le condizioni proprie dell'immobile, esse una volta valutate, vanno a costituire dei fattori, detti "*punti di merito*" che essendo specifici, cioè riferite alla singola unità edilizia, vanno a definire con maggiore dettaglio l'immobile oggetto dell'attività peritale.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto dell'attività peritale, risulta essere un laboratorio artigianale (Categoria C/3), individuato catastalmente al N.C.E.U. dal Foglio 45 P.IIa 566 subalterno 2.





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035_Via Giardini 2_Polla

L'unità edilizia in oggetto è situata al piano seminterrato in C.da Cappuccini confinante con strada comunale, proprietà comunale e -----

L'accesso al laboratorio avviene dalla strada comunale attraverso una rampa che conduce agli ingressi. Il laboratorio era adibito alla conservazione, trasformazione e confezionamento di prodotti alimentari provenienti da attività agricole. L'immobile presenta un'unica facciata libera dove sono collocati ampie aperture mentre i tre lati restanti risultano interrati. La struttura ha una forma rettangolare con copertura piana utilizzata per l'essiccazione dei prodotti agricoli, accessibile dall'esterno con una scala. L'edificio è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponatura in mattoni forati.

La superficie lorda coperta è di circa 358,40 mq, a cui si devono aggiungere circa 149,10 mq di superficie accessoria esterna. Considerando i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione per il calcolo della superficie commerciale otteniamo come taglio di superficie il seguente valore:

SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) OGGETTO DI STIMA			
COMPONENTE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE	SUPERFICIE STANDARDIZZATA
Laboratorio	358,78	1,00	358,78
Pertinenze	149,10	0,30 fino a 25mq 0,10 quota eccedente	37,41
		TOTALE	396,14 mq

L'unità edilizia presenta uno stato di conservazione ottimo:





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035_Via Giardini 2_Polla

- i tramezzi, le pavimentazioni, i rivestimenti, l'intonacatura, la tinteggiatura e le finiture in genere non presentano danni di alcun tipo e sono di buona qualità;
- gli infissi in alluminio si presentano in discrete condizioni e funzionanti tali da fornire una discreta luminosità

Per quel che riguarda l'aspetto impiantistico, elettrico, idro-sanitario, questi sono funzionanti, ma le utenze risultano staccate.

Il locale di forma rettangolare è stato suddiviso in più ambienti con pannellature rimovibili, per esigenze produttive vedi foto 1 e planimetria allegata. Presenta un ambiente principale di ingresso sul quale si affacciano due celle frigorifere, ed una serie di locali adibiti alla lavorazione, confezionamento e deposito di prodotti agricoli, un ambiente destinato ai servizi igienici. All'interno del laboratorio sono presenti una serie di attrezzature per la lavorazione trasformazione e confezionamento dei prodotti alimentari.



Foto 2 - Vista dell'ingresso





Foto 2 - Rampa di ingresso



Foto 3 - Prospetto principale ingresso





Foto 4 - Interno laboratorio



Foto 5 - Interno laboratorio





Foto 6 - Interno laboratorio



Foto 7 - Interno laboratorio





Foto 8 - Interno laboratorio



Foto 9 - Interno laboratorio





Foto 10 - Interno laboratorio



Foto 11 - Interno laboratorio





Parametri di Valutazione

Le caratteristiche interne prese in considerazione fanno riferimento:

- all'aspetto strutturale;
- alla superficie;
- al livello di piano;
- all'ambiente circostante;
- all'età;
- alla tipologia;
- alla posizione (esposizione e luminosità);
- alla panoramicità e all'orientamento;
- ai caratteri tecnologici (Condizione Impianti Tecnologici, Accorgimenti Tecnici quali isolamento acustico, coibentazione, grado di finiture);
- allo stato di conservazione;

Si procede dunque alla stima dei parametri secondo i valori riportati nelle tabelle standard:

K1 è il coefficiente che identifica il taglio di superficie:

K1 Superficie Catastale	
fino a 45 mq.	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150mq	0





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035_Via Giardini 2_Polla

K2 è il coefficiente che identifica il livello di piano:

K2 Livello di Piano	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1





PUNTI DI MERITO

Caratteristiche ambientali		ETA'		TIPOLOGIA		POSIZIONE	
OTTIMI	1,05	ANNI		VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
BUONI	1,00	FINO A 5	1,00	Villino	1,40	SEMIPERIFERICA	1,2
MEDIOCRI	0,95	TRA 6 E 20	0,90	Fab. Civile	1,25	PERIFERICA	1,00
		TRA 20 E 50	0,80	Fab. Economico	1,05	DEGRADATA	0,90
SCADENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	Fab. Popolare	0,80		
				Fab. Rurale	0,70		

Panorama-Orientamento		Caratteri Tecnologici		Stato di Conservazione		Coeff. Risultante=	
OTTIMA	1,00	OTTIMI	1,00	NORMALE	1,00	1,28	
MEDIA	0,90	BUONI	0,90	MEDIOCRE	0,80		
SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,80	SCADENTE	0,60		
		SCADENTI	0,70				





Condizioni dell'immobile sotto l'aspetto urbanistico-legale

Al fine di fornire una valutazione esaustiva della situazione su cui verte l'immobile, si è provveduto a verificare presso i vari uffici, enti di competenza, quale fosse il livello di situazione esistente. Le condizioni giuridiche che si sono esaminate hanno riguardato principalmente :

- 1) l'esistenza di pesi gravanti sull'immobile, quali servitù attive e passive, usufrutti, ipoteche, mutui, rate o pagamenti in arretrato, atti di pignoramento, altro, etc....;
- 2) l'esistenza di vincoli di tipo urbanistico;
- 3) le eventuali locazioni in corso;
- 4) l'eventuale presenza di opere abusive;

Pesi gravanti sull'immobile

Secondo quanto risulta:

- dall'aggiornamento dell'ispezione stessa, eseguita dal sottoscritto C.T. U. in data 28 -10 -2016, fino alla data del 28 -10-2016 compresa sull' intero immobile, sito nel Comune di Senise, in Contrada Cappuccini individuato catastalmente al Foglio 45 particella 566 sub 2, cat C/3 laboratorio per arti e mestieri, avente una consistenza di 330 mq, risultano esserci le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035_Via Giardini 2_Polla

ISCRIZIONE del 25/05/2010 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 9369
Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 49406/14166 del 24/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 28/05/2015 - Registro Particolare 7580 Registro Generale 8644
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 704/2015 del 07/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

vedi allegato

Vincoli di tipo urbanistico gravanti sull'immobile

Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo, e comunque sono state rispettate le Norme Tecniche di Attuazione

Condizione locativa in corso

L'immobile risulta, a seguito del sopralluogo effettuato in data 11 marzo 2017 risulta libero.

Eventuale presenza di opere abusive

Non risulta nessuna opera abusiva





Stima dell'immobile

A) Stima in base al valore Nominale:

Per la stima sono stati usati i criteri di stima adottati dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006 n. 296

Per ricavare il Valore Unitario Minimo ed il Valore Unitario Massimo, ci siamo basati sui dati riportati per il Comune di Senise, in zona periferica per i locali adibiti a laboratori artigianali della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O. M. I.), banca dati predisposta dall' Agenzia delle Entrate ;

La banca dati suddivide le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, unità di misura di riferimento, il valore unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, e che individuano il range entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M. I.

In base alle tipologie previste dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare nel Comune di Senise, si è scelto di assimilare l'immobile oggetto di stima alla categoria D2/Periferica/C.da Pianizzi, Strada Prov.le Sinnica.





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035_Via Giardini 2_Polla

Tali unità immobiliari sono contraddistinte dai valori unitari minimi e massimi sotto riportati :

Provincia: POTENZA

Comune: SENISE

Fascia/zona: D2/Periferica/C.da Pianizzi, Strada Prov. Ie Sinnica Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: produttiva

Valore Unitario Minimo = € 280, 00

Valore Unitario Massimo = € 400, 00





CALCOLO VALORE NOMINALE - Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare

VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie catastale

V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min)xK

$$K = (K1 + 3 K2) / 4$$

Valore OMI min	€/mq	280,00
----------------	------	--------

Valore OMI Max	€/mq	400,00
----------------	------	--------

Superficie Catastale	
fino a 45 mq.	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150mq	0

K2 Livello di Piano	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

$K = (K1 + 3 K2) / 4 =$	$(0,0 + 3 * 0,8) / 4 =$	0,60
---------------------------	---------------------------	-------------

Superficie commerciale	mq:	396,19
------------------------	-----	---------------

$$V.N.U. = 280 \text{ €} + [(400 \text{ €} - 280 \text{ €}) \times 0,60] = 280 \text{ €/mq}$$

$$V.N = 280 \text{ €/mq} \times 396,19 \text{ mq} = 110.933,20 \text{ €}$$

Otteniamo quindi un valore base virtuale pari a € 110.933,20 che adattato alla specifica unità abitativa, attraverso l'utilizzo dell'indice correttivo di normalizzazione o standardizzazione sopra individuato, di 1,28*, genera un valore finale di :





110.933,20 € * 1,28 = 133.119,84€ approssimato a cifra tonda a :

133.120,00 € (centotretatremilacentoventi, euro).

Stima Finale Riepilogativa

Alla luce del criterio di stima adottato visto che una stima per confronto con beni simili non era possibile data la scarsità di compravendita di beni paragonabili a quello oggetto di stima nel comune di Auletta, si stabilisce come valore dell'immobile, quello precedentemente definitivo:

CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare	€ 133.120,00

Alla luce di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto C. T.U., ritiene di poter correttamente attribuire all'unità abitativa un valore finale definitivo di **€ 133.120,00 (centotretatremilacentoventi, euro)**, che deve ritenersi congruo e corrispondente al reale valore di mercato per il bene oggetto di stima, salve le riserve espresse in merito alle attuali condizioni giudiziarie pendenti su detto immobile.





Rassegna Incarico

Lo scrivente Consulente incaricato rassegna, con la presente relazione, l'incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver

fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la stima dell'immobile. Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza

Il Consulente Incaricato
Arch. Giuseppe Manzione

Timbro e firma

Allegati alla perizia :

- ALL .1 - Documentazione Catastale
- ALL. 2 - Documenti Conservatoria;
- ALL. 3 - Documenti Banca Dati OMI (Osservatorio mercato immobiliare);
- ALL. 4 - Elaborati grafici

